

## Vorrang des Vermieterpfandrechts gegenüber nachträglicher Sicherungsübereignung

BGB §§ 559, 929, 930

**Verfügt der Mieter während der Mietzeit durch einen Raumsicherungsübereignungsvertrag zugunsten eines Kreditgebers über (gegenwärtiges oder künftiges) Eigentum an einer in einen bestimmten Mietraum eingebrachten Sachgesamtheit (Warenlager), bleibt der Vorrang des bestehenden Vermieterpfandrechts unberührt; dieses erstreckt sich daher auch auf solche Einzelteile des Warenlagers, die erst nach der Sicherungsübereignung dem Warenbestand zugeführt werden.**

BGH, Urteil vom 12-02-1992 - XII ZR 7/91 (Düsseldorf)

### Zum Sachverhalt:

Die Kl. vermieteten mit Vertrag vom 7. 6. 1984 an S einen Laden mit Nebenräumen zum Betrieb eines Möbelgeschäftes. S nahm bei der bekl. Bank einen Kredit auf, zu dessen Sicherung er ihr durch Sicherungsvertrag vom 10. 10. 1985 "sämtliche Waren, insbesondere Möbel und Möbelteile sowie Kunstgewerbegegenstände", die sich "gegenwärtig in den Sicherungsräumen" - nämlich den Geschäfts- und Lagerräumen in L., H. straße - "befinden oder künftig dorthin verbracht werden", übereignete. Nr. 5 des Vertrages lautet:

"Sicherungsgeber und Bank sind sich darüber einig, daß die dem Sicherungsgeber an dem Sicherungsgut gegenwärtig und zukünftig zustehenden Rechte (Eigentum, Miteigentum, Anwartschaftsrechte) auf die Bank übergehen. Die gegenwärtigen Rechte gehen mit Abschluß dieses Vertrags, die künftigen mit Einbringung der Waren in die Sicherungsräume über. Die Übergabe der Gegenstände wird durch folgende Vereinbarung ersetzt: Die Bank überläßt dem Sicherungsgeber die als Sicherheit dienenden Gegenstände zur unentgeltlichen Verwahrung in seinem unmittelbaren Besitz."

Im Frühjahr 1987 befand sich S in Zahlungsschwierigkeiten. Mehrere Gläubiger betrieben die Zwangsvollstreckung gegen ihn. Der Gerichtsvollzieher versteigerte die Gegenstände, die sich in den Geschäftsräumen befanden, ohne danach zu unterscheiden, wann sie im einzelnen dorthin gelangt waren, und hinterlegte u. a. zugunsten der Parteien einen restlichen Erlös in Höhe von 33266,33 DM. Unter Berufung auf ihr Vermieterpfandrecht an den versteigerten Gegenständen beanspruchten die Kl. wegen einer unstreitigen Forderung aus dem Mietverhältnis die vorrangige Auskehrung eines Betrages von 23112,90 DM. Die Bekl. meint demgegenüber, ein Vermieterpfandrecht habe den Kl. zu keinem Zeitpunkt zugestanden, denn bei den versteigerten Waren habe es sich nicht um eingebrachte Sachen des S gehandelt. Die Waren seien S unter Eigentumsvorbehalt geliefert worden, der seine Anwartschaftsrechte schon im voraus auf die Bekl. übertragen habe. Mit der Bezahlung sei daher das Eigentum unmittelbar und lastenfrei auf sie übergegangen, so daß der hinterlegte Betrag ihr in vollem Umfang zustehe, denn ihre Darlehensforderung gegen S stehe noch in Höhe von 200438,47 DM offen. Allenfalls sei ein Vermieterpfandrecht der Kl. gleichzeitig mit ihrem Sicherungseigentum entstanden; in diesem Falle müsse der Erlös im Verhältnis der Forderungen aufgeteilt werden.

Das LG hat die Bekl. antragsgemäß verurteilt, den von den Kl. beanspruchten Teilbetrag aus dem hinterlegten Erlös freizugeben. Das OLG hat die Berufung der Bekl. zurückgewiesen. Ihre Revision hatte keinen Erfolg.

### Aus den Gründen:

1. Das BerGer. ist zu Recht davon ausgegangen, daß die Kl. gem. § 812 I 1 BGB die Freigabe des beanspruchten Teils der Hinterlegungssumme verlangen können, wenn ihnen mit dem Vermieterp-

fandrecht ein dem Sicherungseigentum der Bekl. vorgehendes Recht an den versteigerten Gegenständen zugestanden hat. Durch die Versteigerung sind zwar die dinglichen Rechte an den Gegenständen erloschen. Der Erlös tritt jedoch an die Stelle der versteigerten Sachen mit der Folge, daß der hinterlegte Betrag nach Maßgabe der materiellen Rechtslage unter den Parteien aufzuteilen ist (ständige Rechtsprechung, vgl. BGHZ 32, 240 (244 ff.) = NJW 1960, 1461 = LM § 771 ZPO Nr. 5; BGHZ 55, 20 (32) = NJW 1971, 749 = LM § 771 ZPO Nr. 6; BGHZ 66, 150 (151) = NJW 1976, 1090 = LM § 812 BGB Nr. 116; BGHZ 100, 95 (98 ff.) = NJW 1987, 1880 = LM § 242 (Cd) BGB Nr. 288).

2. Seine Auffassung, den Kl. habe wegen ihrer unstreitigen Forderung aus dem Mietverhältnis ein dem Recht der Bekl. vorgehendes Pfandrecht an allen versteigerten Gegenständen zugestanden, hat das BerGer. wie folgt begründet.

Alle Gegenstände seien als Bestandteile des Warenlagers eingebrachte Sachen i. S. des § 559 BGB gewesen. Es komme weder darauf an, ob das einzelne Möbelstück vor oder nach Abschluß des Sicherungsübereignungsvertrages in die Geschäftsräume des Mieters verbracht worden sei, noch sei erheblich, ob die Lieferung an den Mieter unter Eigentumsvorbehalt erfolgt sei und dieser den Kaufpreis im Zeitpunkt der Sicherungsübereignung noch nicht bezahlt habe. Sei der Mieter in diesem Zeitpunkt bereits Eigentümer gewesen, habe er zwar als Berechtigter das Eigentum gem. §§ 929, 930 BGB auf die Bekl. übertragen; dieses sei jedoch mit dem Vermieterpfandrecht belastet geblieben. Sei die Ware am 10. 10. 1985 noch nicht bezahlt gewesen, habe der Mieter zunächst als Nichtberechtigter (§ 933 BGB) verfügt. Diese Verfügung sei zwar gem. § 185 II 1 BGB dadurch wirksam geworden, daß der Mieter durch die Zahlung des Restkaufpreises das Eigentum erworben habe; infolge des Zwischenerwerbs des Mieters sei dieses aber ebenfalls mit dem Vermieterpfandrecht belastet auf die Bekl. übergegangen. Etwas anderes ergebe sich auch nicht, wenn die Bekl. das Eigentum unmittelbar vom Vorbehaltsverkäufer dadurch erworben habe, daß der Mieter vor Eintritt der Bedingung sein Anwartschaftsrecht auf sie übertragen habe und erst danach die Bedingung eingetreten sei (BGHZ 28, 16 (22) = NJW 1958, 1163 = LM § 930 BGB Nr. 7). Auch in diesem Fall habe die Bekl. das Eigentum nicht unbelastet vom Vermieterpfandrecht erworben; denn dieses habe bereits an dem Anwartschaftsrecht bestanden und sei weder durch die Übertragung noch den Bedingungseintritt beeinträchtigt worden, sondern durch die Zahlung des Kaufpreises zu einem Pfandrecht an der Kaufsache selbst erstarkt (BGH, NJW 1965, 1475 = LM § 559 BGB Nr. 3). Eine andere Rechtsfolge ergebe sich schließlich auch nicht für jene Gegenstände, die bei Abschluß des Sicherungsübereignungsvertrages noch nicht an S geliefert oder von ihm noch nicht einmal bestellt worden waren. Zwar könne ein Mieter auch seine erst künftig entstehenden Eigentums- und Anwartschaftsrechte auf einen Kreditgeber übertragen, wie es hier der Vertrag vom 10. 10. 1985 in Nr. 5 vorsehe. Dadurch werde aber nicht verhindert, daß auch in diesen Fällen das Vermieterpfandrecht entstehe. Bei Übertragung des künftigen Eigentums durch Einigung und vorweggenommene Begründung eines Besitzkonstituts folge das wiederum aus § 185 II BGB. Im Falle der Übertragung eines künftigen Anwartschaftsrechtes gelte nichts anderes; denn da dieses wie Eigentum übertragen werde und ein Erwerb nach §§ 930, 933 BGB ohne gleichzeitige Besitzübertragung nicht möglich sei, könne sich die Übertragung eines noch nicht einmal existierenden Anwartschaftsrechts nur über einen Durchgangserwerb des späteren Vorbehaltskäufers vollziehen. Dieser erwerbe das Anwartschaftsrecht - wie es im Sicherungsübereignungsvertrag richtig heiße - erst mit Einbringung der Waren in die Sicherungsräume. Zwar bestehe das Anwartschaftsrecht in diesem Falle wegen des unmittelbaren Erwerbs des Volleigentums beim Sicherungsnehmer nur für eine logische Sekunde, doch entstehe dadurch das Vermieterpfandrecht auch an diesem Anwartschaftsrecht und setze sich sodann am Volleigentum (der Bekl.) fort.

3. Die Revision vertritt demgegenüber den Standpunkt, daß das Vermieterpfandrecht an solchen Gegenständen nicht entstanden sei, die S (vor oder nach Abschluß des Sicherungsübereignungsvertrages) unter Eigentumsvorbehalt erworben und an denen er zu keinem Zeitpunkt das Volleigentum erlangt habe. Werde zur Begründung von Sicherungseigentum das Anwartschaftsrecht des künftigen Eigentümers analog §§ 929, 930 BGB übertragen und erwerbe der Sicherungsnehmer dadurch das Vollrecht später unmittelbar vom bisherigen Eigentümer, so fehle es an der in § 559 BGB

genannten Voraussetzung der Einbringung von Sachen des Mieters in die Mieträume. Die gegenteilige Annahme bedeute eine (abzulehnende) Rückkehr zur Konstruktion eines Durchgangserwerbs des Volleigentums. Die Überlegung, das Vermieterpfandrecht ergreife bereits ein Anwartschaftsrecht des Vorbehaltskäufers, könne zu keinem anderen Ergebnis führen. Dabei komme es nicht entscheidend darauf an, ob das Anwartschaftsrecht wenigstens für eine logische Sekunde noch für den Mieter (Sicherungsgeber) entstanden und dadurch von einem Vermieterpfandrecht erfaßt worden sei. Wenn mit der Zahlung des Kaufpreises das Anwartschaftsrecht untergehe, so erlösche damit auch ein daran bestehendes Vermieterpfandrecht. Am Volleigentum habe es sich nicht fortsetzen können, weil der Mieter in diesem Fall niemals Eigentümer gewesen sei.

4. Das Berufungsurteil hält den Angriffen der Revision im Ergebnis stand.

1157 ▲▼

BGH: Vorrang des Vermieterpfandrechts gegenüber nachträglicher Sicherungsübereignung (NJW 1992, 1156)

a) Das BerGer. hat nicht danach unterschieden, ob an den versteigerten Gegenständen, um deren Erlös die Parteien streiten, ein Eigentumsvorbehalt des Lieferanten bestand oder nicht. Da an Sachen, an denen S sogleich das volle Eigentum erwarb, mit deren Einbringung ohne Zweifel ein Vermieterpfandrecht der Kl. entstanden war, ist zugunsten der Revision zu unterstellen, daß die versteigerten Gegenstände im Zeitpunkt der Sicherungsübereignung noch unter Eigentumsvorbehalt standen oder dem S erst danach unter Eigentumsvorbehalt des Verkäufers geliefert wurden.

Zugunsten der Revision kann auch davon ausgegangen werden, daß sich aus dem Wortlaut der Vereinbarung kein Anhaltspunkt dafür ergibt, daß S durch den Abschluß des Sicherungsübereignungsvertrages mit der Bekl. über die ihm unter Eigentumsvorbehalt gelieferten Waren als Nichtberechtigter mit der Folge hat verfügen wollen, daß die Bekl. mit der Entrichtung des Kaufpreises das Eigentum nur unter den in § 185 BGB genannten Voraussetzungen erwarb, mit der weiteren Folge, daß ein Durchgangserwerb bei dem verfügungsberechtigt gewordenen Mieter erfolgte und dadurch die Belastung mit dem Vermieterpfandrecht eintrat.

b) Die Rechtslage ist für die Bekl. jedoch nicht günstiger, wenn danach zugrunde gelegt wird, daß S die Sicherungsübereignung jeweils als Berechtigter durch Übertragung seines Anwartschaftsrechtes aus bedingter Übereignung auf die Bekl. vornahm und durch Zahlung des Kaufpreises das volle Eigentum unter Umgehung des S als des früheren Anwartschaftsberechtigten unmittelbar auf die Bekl. überging (vgl. BGHZ 20, 88 = NJW 1956, 665 = LM § 455 BGB Nr. 7; BGHZ 28, 16 (22) = NJW 1958, 1163 = LM § 930 BGB Nr. 7). Der Revision ist einzuräumen, daß es bei dieser Konstruktion dogmatisch konsequent wäre, dem Erwerber ein vom Vermieterpfandrecht freies Volleigentum zu gewähren. Das entsprach auch einer früheren, durch RGZ 140, 223 begründeten Rechtsprechung. Diese hat der BGH, vielfacher Kritik der Wissenschaft Rechnung tragend, jedoch in BGHZ 35, 85 = NJW 1961, 1349 = LM § 1120 BGB Nr. 2 in einem Vorrangstreit zwischen Sicherungseigentümer und Grundpfandgläubiger über die Verwertung von Hotelinventar aufgegeben. Ausgehend von der weitgehenden Gleichstellung von Eigentum und Anwartschaft einerseits und der vom Gesetz eingeräumten Vorzugsstellung des Inhabers eines gesetzlichen Pfandrechts andererseits, hat er die Notwendigkeit betont, zu einer einheitlichen Regelung zu gelangen und das nicht zu rechtfertigende Ergebnis zu vermeiden, daß derjenige, der das Eigentum durch Erstarben eines ihm übertragenen Anwartschaftsrechtes erwirbt, besser steht als derjenige, dem der Sicherungsgeber von vornherein das volle Eigentum übertragen konnte. Der maßgebliche Grund für die Gleichbehandlung liegt, wie schon damals ausgeführt, darin, daß der Vorbehaltskäufer (hier der Mieter S) durch Abtretung des - auch: des künftigen - Anwartschaftsrechtes mittelbar über das Vollrecht und wie ein Eigentümer über eigenes Vermögen verfügt und daß er sich wirtschaftlich den Wert der Waren zuführt, indem er sie als Kreditunterlage benutzt. Es handelt sich mithin wirtschaftlich um die gleiche Vermögensmasse, die nach der Vorstellung des Gesetzgebers vorrangig als Pfand für die Ansprüche aus dem Mietverhältnis dienen soll.

Besonders deutlich wird die Sinnwidrigkeit einer unterschiedlichen Behandlung von Gegenständen, die dem Sicherungsgeber gehören, und solchen, an denen er nur eine (gegenwärtige oder künftige) Anwartschaft auf Eigentum erworben hat, bei der Sicherungsübereignung einer Sachgesamtheit, insbesondere eines Warenlagers. Eine solche wird zwar für möglich erachtet, um den Bedürfnissen der Wirtschaft Rechnung zu tragen, doch müssen die jeweils erfaßten Gegenstände hinreichend gekennzeichnet sein, damit jeder, der die zugrundeliegende Parteivereinbarung kennt, die übereigneten Sachen von anderen unterscheiden kann (vgl. BGH, NJW 1992, 1161 (in diesem Heft) m. w. Nachw.). Eine Einigung ist mangels Bestimmtheit unwirksam, wenn aus einem aufgelisteten oder räumlich umschriebenen Bestand das Eigentum nur an solchen Sachen übergehen soll, die "nicht der Unpfändbarkeit gem. §§ 808 ff. ZPO unterliegen" (BGH, NJW-RR 1988, 565 = LM § 929 BGB Nr. 34 = BGHRBGBB § 929 Satz 1 - Sachgesamtheit 1 = FamRZ 1988, 255). Ebenso wenig ist dem Bestimmtheitsgrundsatz genügt, wenn die Übereignung auf solche Gegenstände aus einer Sachgesamtheit beschränkt wird, die "frei von Rechten Dritter" sind (vgl. Senat, Urt. v. 5. 10. 1988 - IVb ZR 74/87 - nicht veröffentlicht). Befindet sich die Sachgesamtheit in gewerblich gemieteten Räumen, kann aus dem gleichen Grund bei der Übereignung durch Raumsicherungsübereignungsvertrag weder zwischen vollbezahlten Waren des Mieters und unbezahlten, einem Eigentumsvorbehalt des Lieferanten unterliegenden Waren unterschieden werden, noch zwischen solchen, die im Zeitpunkt, in dem der Übereignungsvertrag geschlossen wird, bereits eingebracht waren und denen, die dem Mieter im Zuge seines fortlaufenden Gewerbebetriebes erst danach geliefert werden. Niemand könnte an Ort und Stelle den von der Übereignung erfaßten Warenteil nach solchen Kriterien bestimmen, ohne auf Unterlagen außerhalb des Vertrages (Rechnungen, Lieferscheine oder Warenbücher) zurückzugreifen. Wird gleichwohl die Raumsicherungsübereignung einer Sachgesamtheit mit (auch) wechselndem Bestand im Interesse der Wirtschaft zugelassen, darf bei der Beurteilung der Frage, welche Teile der Sachgesamtheit von einem bereits vor der Sicherungsübereignung bestehenden Vermieterpfandrecht erfaßt werden, nichts anderes gelten; geboten ist vielmehr eine rechtlich einheitliche Behandlung (BGHZ 35, 85 (92 f.) = NJW 1961, 1349 = LM § 1120 BGB Nr. 2). Würde sich das Vermieterpfandrecht nur auf solche Einzelteile der Sachgesamtheit erstrecken, die schon vor der Sicherungsübereignung eingebracht waren, so gäbe es in dem Warenlager nach Einbringung weiterer Einzelteile nach der Sicherungsübereignung doch wieder Gegenstände, die frei vom Vermieterpfandrecht wären, und solche, die ihm unterlägen. Dadurch würde der Bestimmtheitsgrundsatz verletzt, so daß die Raumsicherungsübereignung selbst nach den dargelegten Rechtsprechungsgrundsätzen unwirksam wäre. Ein solches auch dem Interesse der bekl. Bank widersprechendes Ergebnis läßt sich nur dadurch vermeiden, daß das in einem Mietraum eingebrachte Warenlager in bezug auf das durch die Einbringung entstehende Vermieterpfandrecht genauso als Sachgesamtheit behandelt wird wie bei der (anschließenden) Sicherungsübereignung. Verfügt der Mieter im Laufe der Mietzeit durch einen Raumsicherungsübereignungsvertrag zugunsten eines Kreditgebers über sein (gegenwärtiges oder künftiges) Eigentum an der in einen bestimmten Mietraum verbrachten Sachgesamtheit (Warenlager), bleibt der Vorrang eines bestehenden Vermieterpfandrechts unberührt; dieses erstreckt sich auch auf solche Einzelteile des Warenlagers, die dem Bestand erst nach der Sicherungsübereignung zugeführt werden. Dabei kann offenbleiben, wie die Rechtslage zu beurteilen ist, wenn die Sicherungsübereignung eines Warenlagers zeitlich vor dessen Einbringung in einen gemieteten Lagerraum erfolgt; ein solcher Fall liegt hier nicht vor.

c) Zu Recht ist das BerGer. danach auch nicht der in Teilen der Literatur vertretenen Ansicht gefolgt, bei einem Raumsicherungsübereignungsvertrag entstünden Sicherheitseigentum und Vermieterpfandrecht gleichzeitig und gleichrangig nebeneinander an solchen Gegenständen, die erst nach Abschluß des Sicherungsvertrages in die Mieträume eingebracht werden (Bub-Treier-v. Martius, Hdb. d. Geschäfts- und Wohnraummiete, Kap. III Rdnr. 857; Weber-Rauscher, NJW 1988, 1571 ff., diesem zust. Palandt-Putzo, BGB, 51. Aufl., § 559 Rdnr. 10). Wie das OLG zutreffend ausführt, würde dies zur wirtschaftlichen Aushöhlung des Vermieterpfandrechts führen. Denn je schneller sich der Warenumsatz in den gemieteten gewerblichen Räumen vollzieht - und er kann je nach Branche und Warenart schon in verhältnismäßig kurzer Zeit einen hohen Anteil der eingebrachten Güter erfassen - um so eher erschöpft sich der schon vor der Sicherungsübereignung eingebrachte

Warenbestand. Da Raumsicherungsübereignung vorzugsweise Banken zur Absicherung von Krediten verlangen, deren Höhe die gem. § 559 S. 2 BGB gesicherten Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis regelmäßig erheblich übersteigen dürfte, würde bei gleichrangiger Berücksichtigung der Gläubiger dem Vermieter nur eine verhältnismäßig geringe Quote zukommen. Dies stünde mit der Absicht des Gesetzgebers, dem Vermieter durch die Gewährung eines besitzlosen gesetzlichen Pfandrechts eine bevorzugte Sicherung zu verschaffen, nicht im Einklang.

N.

---

**Anm. d. Schriftltg.:**

Vgl. hierzu auch die Besprechung von Schmidt-Lademann, LM H. 7/1992 § 559 BGB Nr. 8. - Zur Kollision von Raumsicherungsübereignung und Vermieterpfandrecht vgl. Vortmann, ZIP 1988, 626; s. auch die o. zitierte Entscheidung des BGH, NJW 1992, 1161 (in diesem Heft).